# 湊二丁目東地区　第一種市街地再開発事業

# 特定業務代行者募集に係る応募手続要領

平成２４年１０月

湊二丁目東地区再開発準備組合

## １．総則

本応募手続要領は、「湊二丁目東地区第一種市街地再開発事業　事業提案方式による特定業務代行者の募集」について、参加を希望する者が応募登録の手続き等を行う際の詳細を定めたものです。

## ２．本事業の目的

本地区は、中央区の隅田川に隣接した位置にあり、住工が混在した職住一体の街を形成していたが、民間企業の「地上げ」や「バブル経済の崩壊」等の影響によって、地区内人口の減少や低未利用地の散在等により、地域コミュニティの再構築が必要とされている地区です。

本事業は、ＵＲ都市機構が施行している湊二丁目東土地区画整理事業との一体的施行によって、土地の有効活用や高度利用を図り、安全に安心して暮らし、働ける職住環境を構築し、本地区の都市環境を向上させることを目的としています。

## ３．募集する地区と施設の概要

| | |
|---|---|
| ①地区名称 | ：湊二丁目東地区 |
| ②事業手法 | ：第一種市街地再開発事業 |
| ③施行者（予定） | ：（仮称）湊二丁目東地区市街地再開発組合<br>（現在は、湊二丁目東地区再開発準備組合（理事長：西島　雍寛）） |
| ④所　　在 | ：東京都中央区湊二丁目７番６号 |
| ⑤権利者数 | ：42名（平成24年5月現在、マンション権利者を1名とする。） |
| ⑥都市計画 | ：平成20年12月　都市計画決定<br>（第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更、<br>京橋地区地区計画の変更）<br>平成22年2月　都市計画決定（変更）<br>（高度利用地区の変更、京橋地区地区計画の変更）<br>※第一種市街地再開発事業については変更なし |
| ⑦施行地区面積 | ：約0.5ha |
| ⑧施設建築物等概要 | ：表１に示す施設建築物等 |
| ⑨参加組合員（予定者） | ：三井不動産レジデンシャル株式会社 |
| ⑩事業協力者 | ：大成建設株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社 |

表１：施設建築物等の概要

| 項　目 | | B街区 | C１街区 |
|---|---|---|---|
| 構造・規模 | | 鉄筋コンクリート造<br>地下１階、地上37階、塔屋２階 | 鉄筋コンクリート造<br>地下１階、地上９階 |
| 主要用途 | | 住宅、工場、店舗等、駐車場 | 住宅、公益施設、駐車場 |
| 建築敷地面積 | | 約3,683㎡ | 約726㎡ |
| 建築面積 | | 約2,006㎡（建蔽率：約54%） | 約565㎡（建蔽率：約78%） |
| 延床面積<br>（容積対象） | | 約46,580㎡<br>（約31,305㎡、容積率：約850%） | 約3,959㎡<br>（2,899㎡、容積率：約399%） |
| 用途別 | 住 宅 | 約41,683㎡ | 約1,855㎡ |
| | 工場・店舗等 | 約691㎡ | － |
| | 駐車場・駐輪場 | 約3,810㎡ | 約502㎡ |
| | 全体共用 | 約396㎡ | 約449㎡ |
| | 公益施設 | － | 約1,153㎡ |
| 駐車/駐輪台数 | | 自 動 車：168台<br>自 転 車：677台<br>自動二輪：　12台 | 自 動 車：12台<br>自 転 車：46台<br>自動二輪：　2台 |

注）上記は、当準備組合の事業計画であり、権利者、参加組合員及び保留床取得者等の意向等により、今後、変更する場合があります。

## ４．事業スケジュール

表２：事業スケジュールの概要

| 項　目 | | 時　期（再開発事業） | （参考）土地区画整理事業 |
|---|---|---|---|
| ① | 都市計画決定 | 平成20年12月<br>平成22年 2月（変更） | 土地区画整理事業の都市計画決定<br>（平成19年２月） |
| － | － | － | 事業認可（平成23年５月）<br>特定仮換地指定（平成24年３月） |
| ② | 組合設立認可 | 平成24年10月（予定） | － |
| ③ | 権利変換計画認可 | 平成25年12月（予定） | |
| ④ | 工事着手（解体含む） | 平成26年１月（予定） | |
| ⑤ | 竣工（工事完了） | 平成29年10月（予定） | |

注）上記は予定であり、事業進捗や、権利者同意状況等により変わります。

## ５．特定業務代行の業務範囲

### （１）施設建築物等の設計業務等

特定業務代行者は、本事業の下記の実施設計業務及び工事監理業務等を受託するものとします。

①施設建築物等の実施設計業務

・表１に示す施設建築物の実施設計業務
・建築確認等に係る各種申請図書の作成、とりまとめ並びに申請代理業務
・施行者、権利者、参加組合員、保留床取得予定者、その他事業関係者等との協議調整
・補助金交付申請・検査等に要する作図及び積算等
・上記に付随し、当再開発事業に必要となる業務

②各種調査・調整業務

・再開発事業区域内全体の設計調整業務
・施設建築物の建築行為による風環境、日影等のシミュレーション及びこれらの結果に基づく環境負荷低減策や対応策の立案
・仮設店舗の設計業務（ただし、必要となった場合）
・その他施設建築物等の実施設計業務を行うために必要な業務

※なお、特殊・専門的な知見等が必要となる調査については、必要に応じて再委託することが出来るものとします。

③工事監理業務

・施設建築物の新築工事及び既存建物の解体・除却工事の工事監理業務
・補助金交付申請・検査等への対応業務
・その他現場にて必要となる監理業務等
・上記に付随し、当再開発事業に必要となる業務

### （２）施設建築物等の工事施工

特定業務代行者は、本事業の下記の工事を請け負うものとします。

①既存建物等の解体・除却工事

・表３に示す再開発事業の施行区域内（特定仮換地の従前地に存する建物含む）における既存建物の事前調査、解体・除却工事要領書の作成及び当該工事費内訳書の作成
・既存建物及び既存工作物等の解体・除却工事（インフラ撤去、盛替え工事、アスベスト・ＰＣＢ・土壌汚染他有害物・危険物の処置工事、地中障害物がある場合の撤去工事含む）
・仮設店舗の解体・除却工事（ただし、必要となった場合）
・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続事業者など、各種インフラ事業者との解体工事に係る工事調整
・その他既存建物等の解体・除却工事に必要な業務

表３：既存建物の概要

| 構　造 | 棟　数 | 延床面積 |
|---|---|---|
| 木　造 | 18 棟 | 1,750 ㎡ |
| 鉄筋コンクリート造 | 1 棟 | 200 ㎡ |
| 鉄筋鉄骨コンクリート造 | 1 棟 | 4,000 ㎡ |
| 鉄骨造 | 3 棟 | 300 ㎡ |
| 合　計 | 23 棟 | 6,250 ㎡ |

※平成 18 年、19 年実施の建物調査による

※特定仮換地指定（平成 24 年実施）の仮換地従前地に存する建物を含む

②施設建築物等の新築工事

・表１に示す施設建築物の新築工事及び外構工事
・再開発事業区域内全体の施工調整業務
・組合、参加組合員、保留床取得予定者との協議調整業務
・本工事期間中に権利者、保留床取得者、入居者が内装工事等の直営工事を行う場合の作業所全体の安全管理、工程調整、搬出入管理、現場事務所・詰所管理、工事用電源その他共通仮設資機材の供給及びこれらに関わる経費の折衝・収受、その他これに類する業務
・竣工図、施工図、製作図、取扱説明書等竣工時提出資料の作成、編纂及び組合への引き渡し
・仮設店舗設置工事（ただし、必要になった場合とする）
・その他、施設建築物の新築工事に必要な業務

③当事業以外で施工される公共施設等の整備工事に伴う調整業務

・湊二丁目東土地区画整理事業により実施される道路等のインフラ工事に関し、当事業の施設建築物新築工事で必要となる工程及び工事調整、その他必要となる事業間調整業務全般
・東京都により実施されるスーパー堤防等整備事業におけるスーパー堤防設置工事に関し、当事業の施設建築物新築工事で必要となる工程及び工事調整業務、その他必要となる事業間調整業務全般

④工事に伴う近隣対応

・説明会及び個別対応に要する資料・図面等作成業務
・周辺家屋影響調査（工事に伴い影響を受ける可能性のある周辺家屋の事前把握・対応等）
・工事の影響に伴う個別対応調整等

⑤その他上記に付随する施設建築物等の新築工事に必要となる業務

**（３）未処分保留床の最終処分責任**

特定業務代行者は、下記に示す未処分保留床の最終処分責任を負うものとします。なお、最終処分責任とは、権利変換計画及び都市再開発法 108 条による公募で床取得者が定まらない場合の処分・取得責任をいうものとします。

①未処分保留床の最終処分責任

・未処分保留床の最終処分責任の範囲としては、Ｂ棟施設建築物の工場（地上１・２階）とします。ただし、権利床、参加組合員の取得する床を除く部分とします。

・現時点では権利床と想定している表４に示す床の内、権利者等の意向により生じた保留床の最終処分責任を想定しています。

・なお、権利床を除くＢ棟およびＣ１棟の住宅および店舗は参加組合員予定者、Ｃ１棟の公益施設は中央区が取得する予定です。

※今後の施設計画及び権利者の意向(増床の希望等を含む)等によって変更となります。この場合、事業性の向上および処分性確保の観点から、用途変更を視野に入れた検討を行う予定です。また、床面積を大幅に変更する場合は、改めて組合と協議するものとします。

表４：特定業務代行者が最終処分責任を負う保留床の概要（平成24年９月現在想定）

| 用途及び位置 | 専有面積 | 備　　考 |
|---|---|---|
| Ｂ棟工場床の地上１階 | 約 140 ㎡ | － |
| Ｂ棟工場床の地上２階 | 約 230 ㎡ | － |

## （４）本事業推進のための支援業務

特定業務代行者は、本事業を推進するために、次に掲げる業務を行うものとします。

③の各業務は、費用の発生しない支援・協力業務とします。

①組合事務局業務

・事務局運営に必要な事務局員の派遣

・組合運営業務（会議、会計、予算・決算等）

・各種業務等の発注、進行管理、完了検査等に関する業務

・関係機関（行政、コンサルタント等）との協議・調整に関する業務

・権利者の個別相談、意向醸成、合意形成に関する対応業務

・権利者、参加組合員、保留床取得者への施設建築物等の引渡しに関する協力

・近隣対応に関する業務

・清算支援業務

・その他組合運営に必要な業務

②事業推進協力業務

・権利変換計画作成に関する支援業務

・補償契約締結に関する補償協議等支援業務

・補助金交付手続きに関する支援業務（交付・完了検査対応事務、申請に必要な資料作成、関係機関協議等）

・代替地、仮店舗、仮住宅、仮事務所、代替物件などの斡旋等を含む明渡し推進協力

・その他事業推進上必要となる技術支援等の協力

③各種支援・協力業務

・施設建築物等の管理運営計画及び長期修繕計画策定等に関する支援・協力
・中高層紛争予防条例に基づく調整業務
・その他事業推進上必要な支援・協力

## ６．応募者の資格基準

事業提案競技への参加を希望する者は、事前に応募関係書類を提出して応募登録する必要があります。応募登録のない者は、事業提案要領説明会への出席、事業提案書の提出は出来ません。

### （１）特定業務代行者の構成

特定業務代行者の構成及び共同企業体等に関する本要項での用語は、次の通りとします。

①特定業務代行者

・特定業務代行者は、応募者（１社又は共同企業体）の総体をいいます。

②構成員

・特定業務代行者を構成する各企業のことをいいます。
・構成員は「設計・監理業者」「建設業者」「未処分保留床処分責任者」の役割を負うものとします。
・「設計・監理業者」、「建設業者」、「未処分保留床処分責任者」は、同一の単体、同一の共同企業体、別々の単体、別々の共同企業体、及び片方が単体で片方が共同企業体のいずれの組合せも可とします。

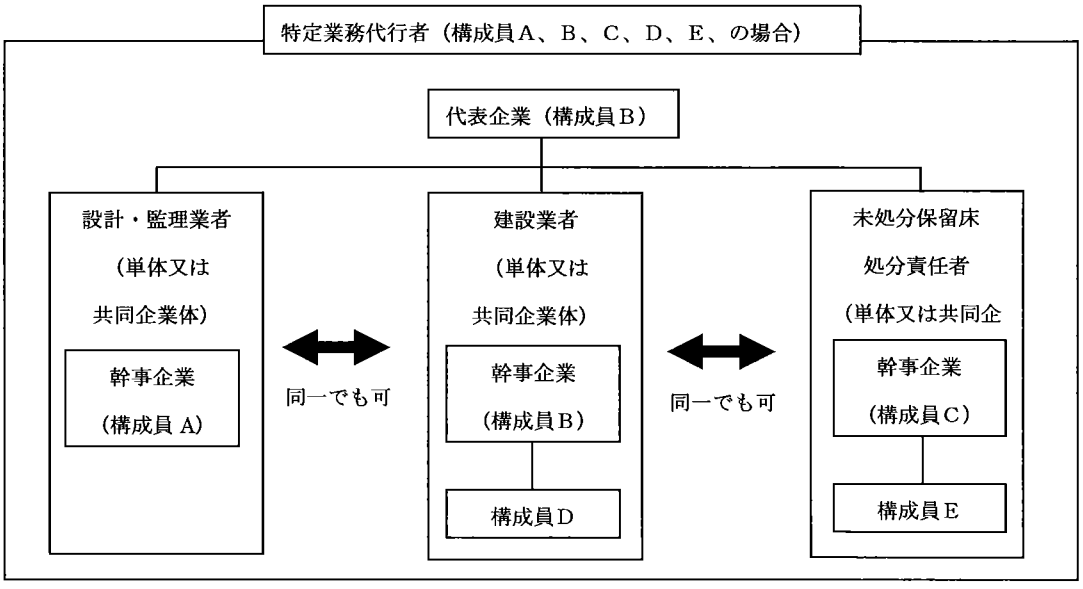
③代表企業

・構成員のうち、特定業務代行者を代表する企業１社（１社の応募はその企業が代表企業）のことをいいます。
・代表企業は、建設業者の幹事企業とします。

④幹事企業

・構成員のうち、「設計・監理業者」「建設業者」「未処分保留床処分責任者」各々を代表する企業のことをいいます。

図１：応募形態例



## （２）特定業務代行者の責務

①特定業務代行者の全構成員

・特定業務代行者の全構成員は、準備組合（組合）と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

②代表企業

・代表企業は、準備組合（組合）との事務手続きや調整を行うとともに、各業務を管理・統括する責務があります。
・代表企業は、施設建築物等の工事施工、未処分保留床の最終処分責任、本事業推進のための支援業務を担当するものとします。
・代表企業は、幹事企業との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、準備組合（組合）との協議等に遅延が生じないように、特定業務代行者の意思を集約する責務があります。

③幹事企業

・幹事企業は、担当する各業務の進捗について、遅延等がないよう構成員間の調整にあたる責務があります。

## （３）応募登録の資格

応募登録を出来る者は、下記のすべての条件を満たす者とします。

①応募形態

本募集には共同企業体又は単体の企業が応募できます。なお、共同企業体として応募する場合は、以下のとおりとします。

・特定業務代行全体を管理・統括し、かつ組合事務局業務の担当窓口となるものを「代表企業」とし、「建設幹事企業」が「代表企業」になるものとします。
・共同企業体の構成員とは、自ら特定業務代行業務を行う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。
・施設建築物等の実施設計業務及び施工監理業務等を統括する企業を「設計・監理幹事企業」とします。
・施設建築物等の工事を統括する企業を「建設幹事企業」とします。
・未処分保留床の処分責任を統括する企業を「未処分保留床処分責任幹事企業」とします。

②全ての企業に共通する資格基準

◆応募関係書類提出時点で、下記のいずれにも該当していないこと。

・過去 10 年間（平成 14 年以降）で、債務免除を受けている場合。
・当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被補佐人又は被補助人である場合、もしくは破産者で復権を得ないものである場合。
・国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合。
・破産法（平成 16 年法律第 75 条）に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社

更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合。

・東京都の指名停止処分を受けている場合。

・本件に応募する他の共同企業体の構成員として、重複して参加している場合。

③設計・監理業務の構成員全てに該当する資格基準

・建築士法第23条の規定に基づく、一級建築士事務所の登録を行っていること。

・建築士法（昭和25年法律第202号。以下同じ。）に基づき監督処分を受けていないこと。

【設計・監理業務の幹事企業に該当する資格基準】

・東京都内に最近10年間（平成14年以降に竣工したもの）で、住宅を主要用途（延床面積の過半）とし、延床面積が概ね3万㎡以上、かつ建物高さが概ね100m以上の複合用途建築物の設計実績を有すること。

・再開発プランナー登録者を3名以上有すること。

※設計実績とは、一般財団法人日本建築センターの高層建築物の構造評定委員会及び建築防災計画評定委員会の審査がそれぞれ完了した、又はその他これと同等の実績を証するもので、その建築物が着工した実績とします。

④建設業務の構成員全てに該当する資格基準

・建設業法（昭和24年法律第100号。以下同じ）第3条に基づく特定建設業の許可があること。

・施設建築物等を施工するにあたり必要な資力、信用力等を有し、工事施工の遂行が確実な者（直近2年間の財務諸表等により判断[表5参照]）。

表5：直近2年間の財務諸表等の判断項目と基準

| 判断項目 | | 判断基準 |
|---|---|---|
| 信用力 | 経常利益 | 直近2年間連続で赤字を計上していないこと |
| | 自己資本 | 直近2年間連続で債務超過状態となっていないこと |
| 資力・財務体力 | 総キャッシュフロー（算出式※1） | 直近2年間連続でマイナスになっていないこと |
| | 利払い能力（算出式※2） | 直近2年間連続で1.0未満でないこと。 |
| | 有利子負債比率（算出式※3） | 直近2年間連続で100%以上でないこと。 |

※1総キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金―支払利息・割引料＋減価償却費

※2利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

※3有利子負債比率＝（長短借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×１００

【建設幹事企業に該当する資格基準】

・建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査（応募登録申込書類提出時点で最新のもの）の建築工事一式の総合評点が 1,600 点以上、かつ土木工事一式の総合評点が 1,400 点以上であること。

・東京都内の組合施行の市街地再開発事業において、最近 10 年間（平成 14 年以降に竣工したもの）に、特定業務代行者（単独又は共同企業体代表の実績に限る）としての実績を有すること。

・東京都内に最近 10 年間（平成 14 年以降に竣工したもの）で、住宅を主要用途（延床面積の過半）とし、延床面積が概ね 3 万㎡以上、かつ建物高さが概ね 100m以上の複合用途建築物の施工実績を有すること。

・再開発プランナー登録者を 10 名以上有すること。

⑤未処分保留床処分責任者の構成員全てに該当する資格基準

・宅地建物取引業第 3 条に基づく、免許を受けていること。

・宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）に基づき業務停止処分を受けていないこと。

・未処分保留床を処分するにあたり必要な資力、信用力等を有し保留床譲渡代金の支払いが確実な者（直近２年間の財務諸表等により判断[表５参照]）。

【未処分保留床処分責任幹事企業に該当する資格基準】

・最近 10 年間（平成 14 年以降に竣工したもの）で、市街地再開発事業により整備された建築物の床の処分（斡旋）または、自ら取得した実績があること。

・東京都内に最近 10 年間（平成 14 年以降に竣工したもの）で、市街地再開発事業により整備された建築物の床の処分（斡旋）または、自ら取得した実績があること。

・再開発プランナー登録者を 3 名以上有すること。

## 7．応募登録の申込みと手続き

### （１）応募登録申込みの方法

・応募登録しようとする企業は、応募登録関係書類に必要事項を記入の上、平成 24 年 10 月 24 日（水）に、下記の「湊二丁目東地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局（公益社団法人　全国市街地再開発協会)」に、代表企業が直接持参してください。なお、平成 24 年 10 月 24 日を過ぎての申込みは一切、受け付けません。

・応募関係書類は、正本１部、写し２部の計３部を提出してください。

・応募関係書類は、Ａ４縦綴じ２穴のファイルに綴じて提出をしてください。

・応募関係書類は、（４）の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにしてください。

■応募登録申込書類提出先

| | |
|---|---|
| 受付日 | 平成 24 年 10 月 24 日（水曜日）<br>（受付時間）10:00～17:00（但し、12:00～13:00 の時間は除く）<br><br>※提出書類の内容を確認する都合上、前日までに下記事務局担当者まで必ず電話連絡してください。その際に、持参する時間を調整いたします。<br>なお、事前に連絡が無い場合には、長時間お待ちいただく場合もあります。 |
| 提出場所 | 〒105-0001　東京都港区虎ノ門 1 丁目 19-10　第６セントラルビル 3 階<br>公益社団法人　全国市街地再開発協会内<br><br>湊二丁目東地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局<br>担当者：調査第２部　尾内（おない）、武藤<br>連絡先：03-3591-2363（直通） |

## （２）応募手続き

①応募登録

・応募関係書類の提出後、代表企業及び幹事会社の変更は認めません。

②事業提案要領説明会

・①の応募登録者を対象に、「（３）応募スケジュール」に基づき、事業提案要領説明会を開催します。この事業提案要領説明会では、事業提案要領及び添付資料（事業計画案、設計案、設計・積算条件書など）等（以下、「事業提案要領等」という。）を配布します。

・事業提案要領等に基づき、事業提案書を作成してください。

・なお、事業提案要領説明会後、参加を辞退する場合には参加辞退届を事業提案書の提出期限までに、提出してください。

## （3）応募スケジュール

| 応募スケジュール | | 内　容 |
|---|---|---|
| 1 | 募集開始（公募）<br>平成 24 年 10 月 15 日（月） | 新聞掲載及び（公社）全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。 |
| 2 | 応募関係書類提出<br>平成 24 年 10 月 24 日（水） | 応募しようとする者は、「（4）応募関係書類」に記載されている書類一式を、代表企業が（公社）全国市街地再開発協会に直接持参して下さい。 |
| 3 | 応募資格審査結果通知<br>平成 24 年 10 月 25 日（木） | 応募資格審査結果の通知を、選定審査委員会事務局（(公社)全国市街地再開発協会）より、代表企業に宛てＥメールで連絡します。なお、正式な資格審査結果通知書は、後日、郵送にて送付します。<br>※応募資格条件を満たしておらず不合格となった応募者は、事業提案書を提出することは出来ません。 |
| 4 | 事業提案要領説明会開催<br>平成 24 年 10 月 26 日（金） | 応募資格審査に合格した応募登録者を対象に、選定審査委員会事務局（(公社)全国市街地再開発協会）では、事業提案要領説明会（個別説明会）を開催し、事業提案要領等の関係資料を配布します。<br>なお、説明会の開催時間は別途、指定いたします。 |
| 5 | 事業提案要領等に関する質問書提出<br>平成 24 年 11 月 9 日（金） | 事業提案要領等に関する質問がある場合には、選定審査委員会事務局に、Ｅメールで提出してください。 |
| 6 | 質問への回答<br>平成 24 年 11 月 19 日（月） | 質疑に対する回答を、選定審査委員会事務局より、代表企業にＥメールで提出します。 |
| 7 | 事業提案書提出<br>平成 24 年 12 月 17 日（月）<br>17 時まで | 事業提案書を提出する者は、事業提案要項に記載されている全様式を整え、代表企業が選定審査委員会事務局（(公社)全国市街地再開発協会）に直接、持参してください。 |
| 8 | 選定結果の通知<br>平成 25 年 3 月（予定） | 事業提案書を提出した者全員に、準備組合（組合）から特定業務代行者の選定結果を通知します。 |

## （4）応募関係書類

下記の書式集は、(公社) 全国市街地再開発協会ホームページの「協会からのお知らせ」欄より、ダウンロードしてご利用下さい。

| 応募関係書類項目 | | 提出者 | 書式集 |
|---|---|---|---|
| 1. 応募関係書類確認リスト | | 代表企業のみ | 書式 1 |
| 2. 特定業務代行候補者選定参加申込書 | | | 書式 2 |
| 3. 応募者の構成員（共同企業体での応募時のみ） | | 全構成員 | 書式 3 |
| 4. 応募者の業務分担表（共同企業体での応募時のみ） | | | 書式 4 |
| 5. 会社概要 | | | 書式 5 |
| 6. 資格審査確認書 | | | 書式 6 |
| 7. 再開発プランナー登録者一覧 | | 全構成員<br>(幹事企業のみ) | 書式 7 |
| 8.<br>建設業者、設計・監理業者の資格書類 | 8-1. 建設業許可証明書（写し） | 建設業者<br>(全構成員) | — |
| | 8-2. 信用力・資力等資格確認書 | | 書式 8-2 |
| | 8-3. 財務関係書類<br>＊有価証券報告書又はこれに準ずる商法上の決算書(直近２期分)<br>（下記の書類が含まれていること）<br>・貸借対照表<br>・損益計算書<br>・株主資本等変動計算書<br>・キャッシュフロー計算書 | | — |
| | 8-4. 一級建築士事務所登録証（写し） | 設計・監理業者<br>(全構成員) | — |
| | 8-5. 国土交通省経営事項審査(応募登録申込書類提出時点で最新のもの）の結果通知書（写し） | 建設業者<br>(幹事企業のみ) | — |
| | 8-6. 特定業務代行者として参画した市街地再開発事業の施工実績 | | 書式 8-6 |
| | 8-7. 超高層住宅・複合施設の設計実績 | 設計・監理業者<br>(幹事企業のみ) | 書式 8-7 |
| | 8-8. 超高層住宅・複合施設の施工実績 | 建設業者<br>(幹事企業のみ) | 書式 8-8 |
| 9.<br>未処分保留床処分責任者の資格書類 | 9-1. 宅地建物取引業法に基づく免許（写し） | 未処分保留床処分責任者<br>(全構成員) | — |
| | 9-2. 信用力・資力等資格確認書 | | 書式 9-2 |
| | 9-3. 財務関係書類　※8-3 と同一書類 | | — |
| | 9-4. 市街地再開発事業の保留床取得実績 | 未処分保留床処分責任者<br>(幹事企業のみ) | 書式 9-4 |

## （５）事業提案書の内容（概要）

【事業提案の項目一覧】

| 事業提案の項目 |
|---|
| 1. 事業参画への方針・姿勢 |
| 2. 施設建築物等の設計業務に関する提案 |
| 3. 施設建築物等の工事施工に関する提案 |
| 4. 未処分保留床処分に関する提案 |
| 5. 事業推進支援・協力に関する提案 |
| 6. 価格に関する提案 |
| 7. その他の提案 |

※提案内容及び様式等に関する詳細は、平成 24 年 10 月 26 日（金）に開催予定の事業提案要領説明会（個別説明会）にて配付する「事業提案要領」をご参照ください。

## （６）審査の体制

（公社）全国市街地再開発協会が準備組合より委託を受けて、「湊二丁目東地区特定業務代行候補者選定審査委員会（以下、「選定審査委員会」という）」を設置し、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合（組合）に推薦します。

①選定審査委員会

学識経験者、市街地再開発事業専門家、不動産鑑定士等から選定審査委員会を構成します。

②審査委員会事務局

（公社）全国市街地再開発協会が選定審査委員会の事務局を務めます。

## （７）審査の手順

①応募資格審査

・応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。
・資格審査の結果は、各応募者の代表企業に通知します。

②事業提案書審査

・準備組合（組合）との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、事業提案書の内容を厳正に審査し、当該事業の特定業務代行者として適した者であるかを評価します。
・事業提案審査では、取組み姿勢や業務体制、計画・設計に関する提案、施工に関する提案、未処分保留床処分に関する提案、事業支援に関する提案、施設管理に関する提案、価格に関する提案、その他の提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総合的に評価していきます。

＊経営状態、実績、事業運営等の事業推進上、信頼できる事業パートナーか（信用力）
＊工事費に関して適正な価格を提供できる事業パートナーか（価格競争力）
＊設計、工事施工、事業推進支援の点で十分なノウハウを提供できる事業パートナーか（技術力）

【特定業務代行候補者審査の枠組み】

| 内容 | | 審査機関 |
|---|---|---|
| 応募資格審査 | 応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。 | 選定審査委員会事務局 |
| 事業提案審査 | 準備組合（組合）側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合（組合）に推薦します。 | 選定審査委員会 |

③特定業務代行者の決定
・選定審査委員会からの審査結果報告後、準備組合（組合）の理事会、総会等を経て特定業務代行者を決定します。
・決定しだい準備組合（組合）から各応募登録者の代表企業に結果を通知します。

## （８）留意事項

・審査の過程で、応募関係書類及び事業提案書の内容に関して、説明を求める場合があります。
・審査及び評価の結果、当該事業の特定業務代行者として適切な応募登録者がいない場合、「該当者なし」と準備組合（組合）に結果報告する場合があります。
・応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合、事業提案を無効とします。
・この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、選定審査委員及び準備組合（組合）関係者等への直接の問合わせはご遠慮ください。もし、問合わせの事実が判明した場合、当該事業提案の無効や、今後において「(公社）全国市街地再開発協会」が事務局を務める同種の募集（公募）への参加をお断りする場合があります。
・選定審査委員会の審査結果について、質疑や異議の申し立ては、一切受け付けません。

## （９）契約等について

特定業務代行者の決定後、準備組合（組合）と特定業務代行者は次に掲げる各種契約等について速やかに協議を開始します。また、特定業務代行者の構成員は、各種契約等が速やかに締結されるように誠意をもって準備組合（組合）と協議にあたる必要があります。

①特定業務代行基本契約（以下「代行契約」という。）
・代行契約は、準備組合（組合）と特定業務代行者が締結します。
・代行契約は、特定業務代行者の全構成員が記名、押印します。
・代行契約は、未処分保留床の処分責任について及び事業提案書に記載される事項のうち、必

要な事項について記載します。

②各業務委託等の契約

・上記①に定める契約以外に必要な契約は、代行契約に基づき、準備組合（組合）と、その業務を担当する特定業務代行者の構成員との間で締結します。

・具体的な契約内容及び締結時期等は、準備組合（組合）と協議の上、決定します。

## ８．　その他

### ①地位の承継について

・準備組合が締結した各種契約等によって生じた準備組合の地位、権利及び義務は、市街地再開発組合に承継されます。

### ②提出書類の扱い

・応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

### ③応募に係る費用

・応募に係る費用は、応募者の負担とします。

### ④お問い合わせの注意

・本提案に関連して国、東京都、中央区ほか、関係権利者、関係機関等への直接のお問い合わせは、ご遠慮下さい。

・応募方法や手続き等に関するお問い合わせは、以下にお願いします。

［問合せ先］

〒105-0001 東京都港区虎ノ門１丁目１９－１０　第６セントラルビル３階

公益社団法人　全国市街地再開発協会　調査第２部

電話番号：03－3591－2363（直通）

担 当 者：尾内（おない）